

DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES  
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

CHÂTEAU DE LA MOGLAIS

JUIN 2023

# SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords.....	3
2.	Procédure de création des PDA.....	3
3.	Précisions.....	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	<b>Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme .....</b>	<b>5</b>
	<b>Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
5.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor.....	6
II.	Présentation générale de la commune .....	7
6.	Situation .....	7
1.	Histoire .....	7
2.	Site patrimonial remarquable .....	8
III.	Le Monument Historique .....	11
1.	Château de la Moglais .....	11
IV.	Présentation du secteur .....	13
1.	Histoire du secteur .....	13
2.	Analyse du développement urbain .....	13
3.	Morphologie du secteur .....	15
4.	Vues et environnement actuel du monument historique.....	15
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection.....	18
1.	Analyse du périmètre actuel .....	18
2.	Zonage du PLU.....	18
3.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA .....	18
4.	Proposition de périmètre délimité des abords .....	19

## I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

*Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.*

### 1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

### 2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

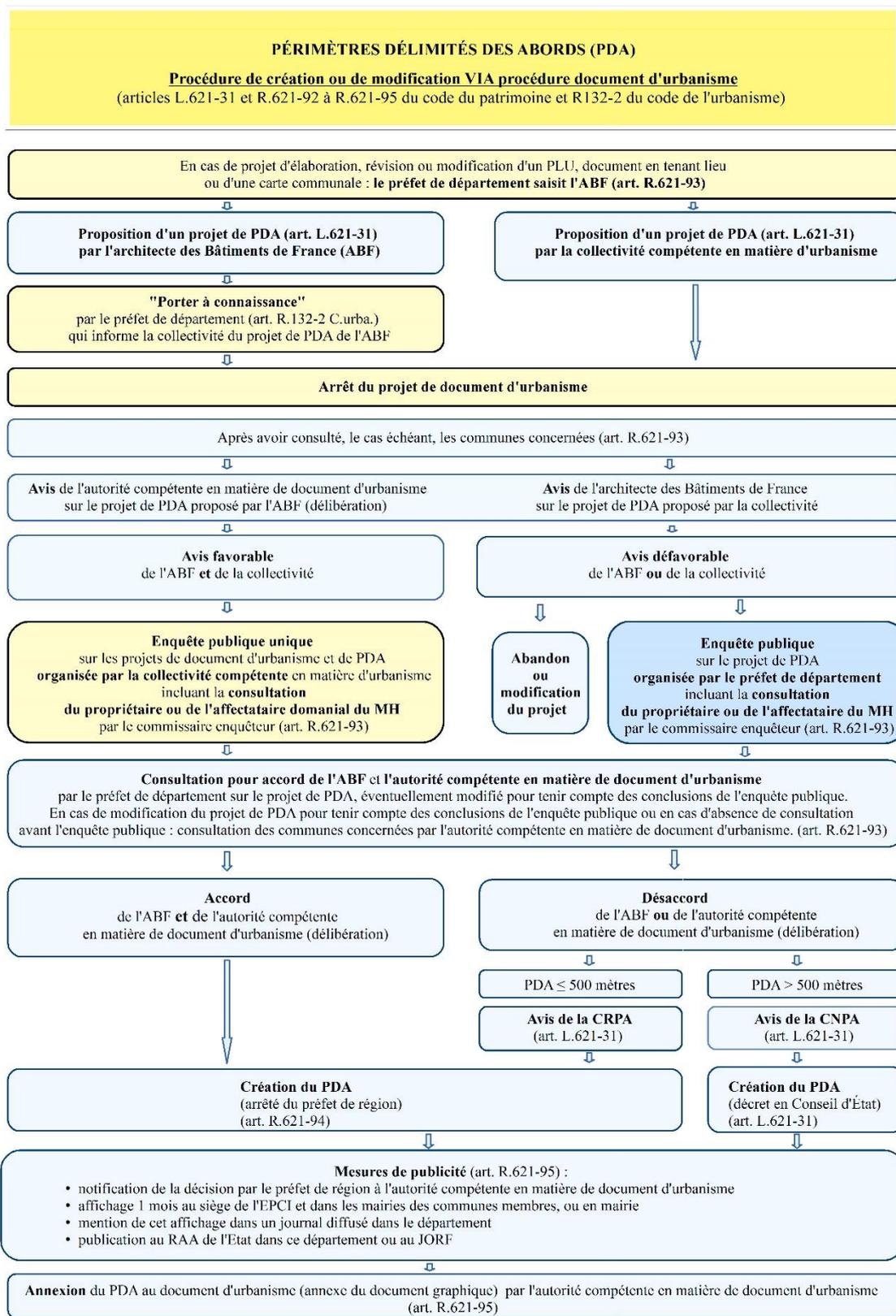
En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.



Ministère de la culture / DGUP / SF / SDMHPEP - Octobre 2019

### 3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

*patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.*

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

*La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.*

*Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."*

#### 4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

#### **Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.**

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

**Possibilité de recours.** En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

### **Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.**

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site [legifrance.fr](http://legifrance.fr) où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

#### 5. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	1
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle  ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

## II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 6. Situation

La commune de Lamballe Armor créée le 1er janvier 2019 est issue de la fusion de Lamballe, Morieux et Planguenoual. Elle s'installe dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne. Le territoire est situé entre Saint-Brieuc, à l'Ouest et Rennes à l'Est. Il est traversé par la RN12 et la ligne à grande vitesse Paris-Brest.

La commune "historique" de Lamballe s'était déjà élargie lors du regroupement de communes mené en janvier 2016 avec Meslin et l'association avec Maroué, La Poterie, Saint-Aaron et Trégomar.

Le territoire de Lamballe Armor s'étend sur 132,07 km<sup>2</sup>. Il s'ouvre au Nord sur la baie de Saint-Brieuc, et possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et protégée, englobée dans un site Natura 2000. La commune compte un peu plus de 69 000 habitants.

La rivière du Gouessant et ses affluents sur laquelle s'appuie la trame urbaine de Lamballe forment un ensemble paysager très structurant et constitue l'épine dorsale du paysage urbain de la ville. La ville contemporaine s'est développée hors les murs en un ensemble éclaté de lotissements qui gagnent sur l'espace agricole environnant.

La commune de Lamballe Armor compte par ailleurs de multiples petits bourgs et lieux dits qui regroupent quelques habitations et sont entourés d'un espace agricole composé de bocage.

### 1. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été détruit en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent un terrain pour y fonder un prieuré dédié à Saint Martin; ce sera à l'extérieur de l'enceinte le début du développement du faubourg Saint-Martin.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIVe que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercœur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

En 1759, la communauté fit lever le plan général de la ville et de ses faubourgs par l'ingénieur Chevalier, mais ces documents furent rapidement perdus. Des aménagements notables ont

cependant lieu à partir du milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle : la construction des ponts Doré et de l'Hôtellerie ; l'aménagement de la promenade du champ de foire ; l'ouverture d'une grande route de Lamballe à Dahouët en 1769, passant par le moulin de la Hautière ; puis en 1780, la création du canal de dérivation.

Le XIX<sup>e</sup> siècle marque l'image urbaine. En 1846-1847, après délibération du Conseil Municipal, la Porte Bario est démolie et la rue Bario élargit. Les destructions modifient l'aspect et la commodité du centre-ville. À cela s'ajoutent de nouveaux tracés de routes. Mais, ce qui caractérise le XIX<sup>e</sup> siècle est sans nul doute la construction des Haras en 1825 et l'arrivée du chemin de fer en 1865, qui, tout en relançant l'activité locale, font évoluer le tissu urbain. Ils s'accompagnent de nouveaux alignements urbains remarquables aux alentours, et du tracé de nouvelles rues.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec la création de nombreux lotissements à la frange avec les espaces cultivés, le long des grands axes viaires et sur d'anciennes parcelles agricoles

La ville connaît également le développement de sa liaison viaire avec le passage de la Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, la voie ferrée et la route d'Armor.

La ville se dote également de nouveaux espaces paysagers avec notamment l'ouverture du plan d'eau de la Ville Gaudu dans les années 80.

## 2. Site patrimonial remarquable

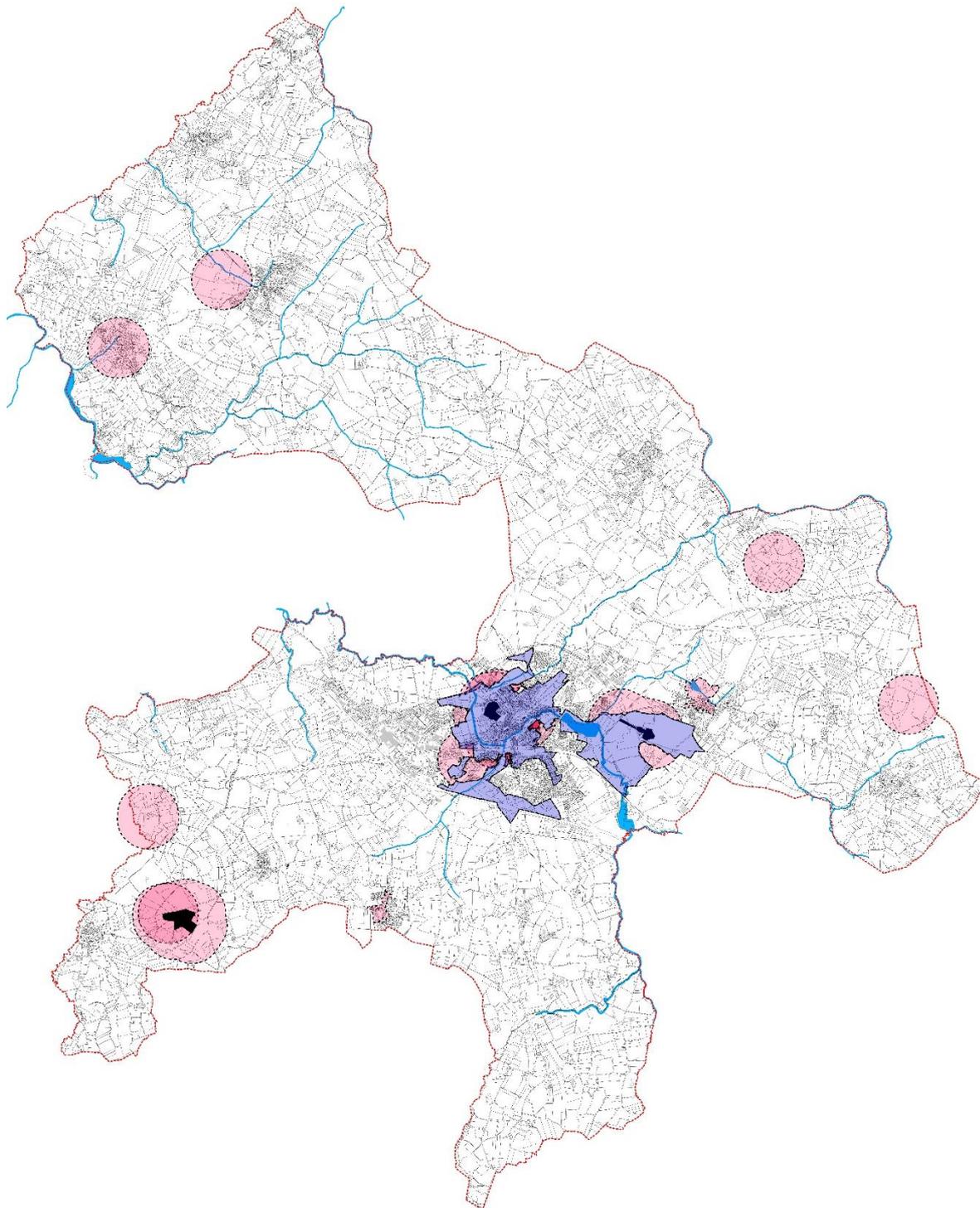
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe a été approuvée par arrêté du préfet de région en date du 30 janvier 2002. L'enjeu essentiel du projet de ZPPAUP pour Lamballe était de mettre en œuvre un outil permettant à la ville d'assurer un développement harmonieux et cohérent de la ville tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager existant.

À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

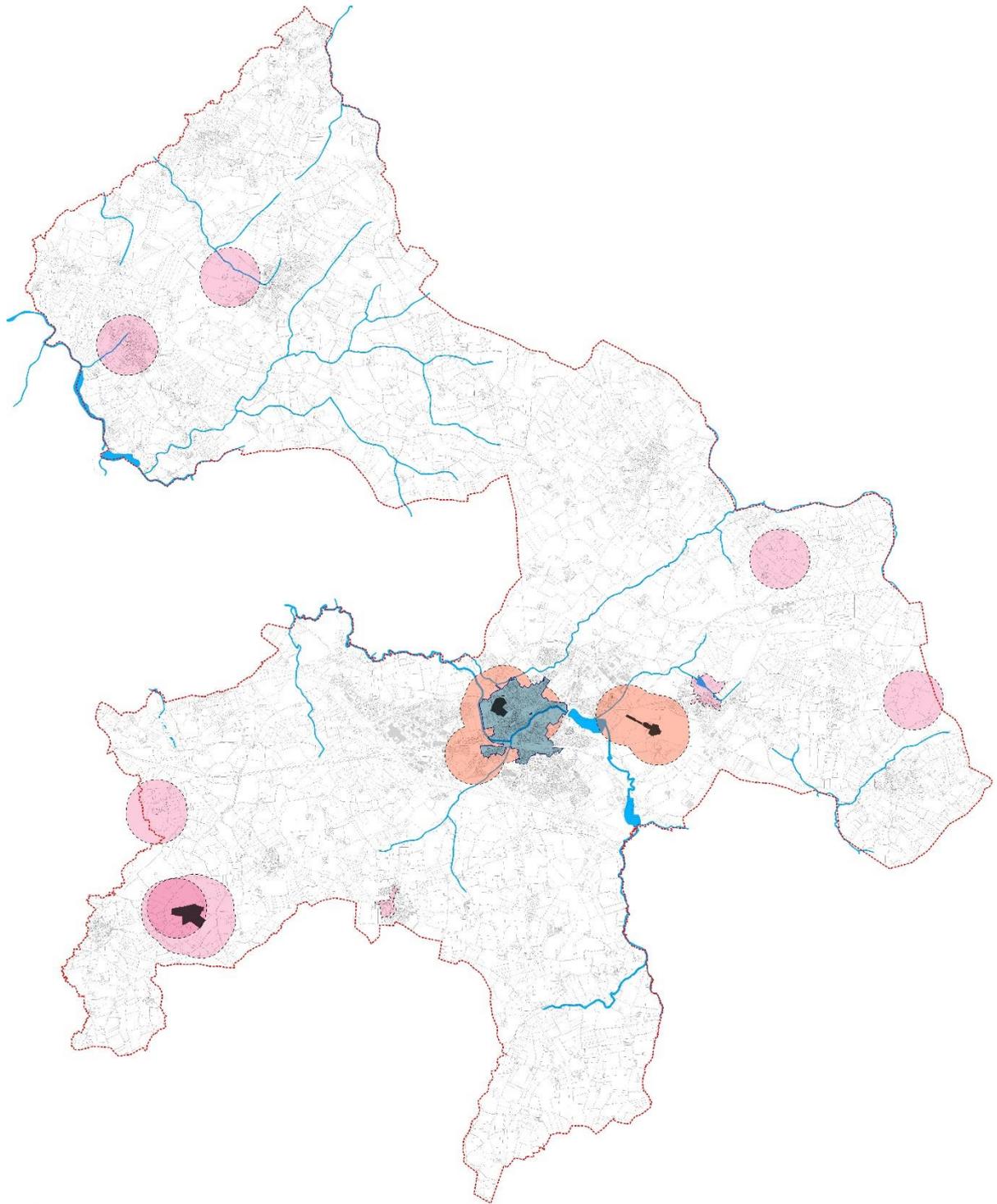
Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1<sup>er</sup> décembre 2022.



0 2.5 5km

*Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor*

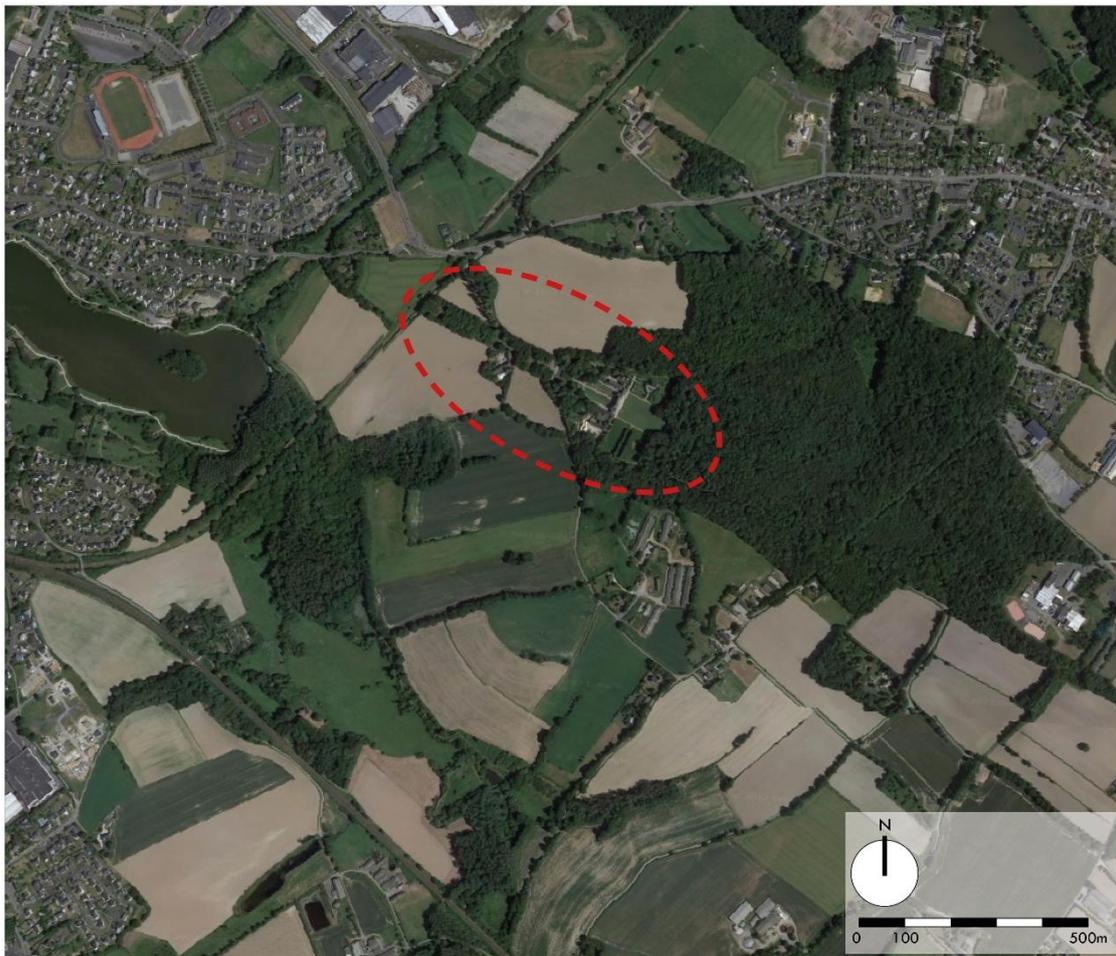


0 2.5 5km

*Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor*

### III. LE MONUMENT HISTORIQUE

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée et archives de l'UDAP.



#### 1. Château de la Moglais



*Localisation :*

Lamballe (Anciennement commune de La Poterie)

*Références cadastrales :*

252 C 128 à 134, 252 ZH 15, 16b

*Date et niveau de protection :*

2011/11/16

Inscrit MH



### *Précision sur la protection de l'édifice*

Le château, à savoir : le logis principal pour ses façades et toitures et pour ses intérieurs des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles (entrée, escalier d'honneur et cage d'escalier, grand salon du rez-de-chaussée, trois pièces du rez-de-chaussée de l'aile sud, couloir du premier étage, trois chambres du premier étage avec leurs panneaux de papiers peints, escalier en bois de l'aile sud) ; les communs situés en vis à vis de part et d'autre de la cour d'honneur, à l'exclusion cependant des bâtiments de liaison, pour leurs façades et toitures ; l'orangerie en totalité ; le bâtiment dénommé théâtre ou salle des fêtes, pour ses façades et toitures ; la cour d'honneur et le jardin pour leurs sols d'assiette, leurs murs, grilles, éléments de clôture et fossés, les deux pavillons situés de part et d'autre de la grille d'entrée, les douves ornementales avec le pont orné de sphynxes, les statues, vases et vasques ; la partie conservée de l'ancienne avenue établie au nord-ouest, pour son sol d'assiette

### *Auteur de l'édifice*

-

### *Description*

La seigneurie de la Moglais est attestée dans la campagne lamballaise depuis le XIV<sup>e</sup> siècle. Un manoir, dont il reste peu de traces visibles, y précéda le château actuel qui fut achevé vers 1734, comme le laisse à penser l'inscription gravée sur le perron. L'édifice est environné de communs et d'un parc à la française.

L'allure et la disposition des bâtiments, et de nombreux détails intérieurs, tels que la voûte de l'escalier de granit et le travail de la rampe en fer forgé qui court jusqu'à l'étage, ou les salons, avec leurs boiseries Régence, témoignent des constructions du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Sous la Restauration, le château et le parc sont réaménagés, ce dernier conservant de cette époque plusieurs bâtiments décorés de façades à l'Italienne, parmi lesquels une orangerie et un petit théâtre ou salle des fêtes. La partie du logis ayant échappé à l'incendie de 1941 a conservé sa distribution et un décor de grande qualité datant du début du 19<sup>ème</sup> siècle. Deux chambres, au premier étage, sont ornées de papiers peints panoramiques ainsi qu'une chambre située au premier étage de l'aile sud.

Ce parc d'agrément à la française, redessiné à la Restauration, en comprend les figures classiques : statues et vasques en pierre ou en terre cuite, orangerie et petit théâtre, allée de tilleuls, charmilles taillées. Il descend en pente douce depuis le bois de La Moglais en direction des rives du Gouessant et du plan d'eau de Lamballe. De jeunes cerisiers à fleurs conduisent de la grille d'entrée jusqu'aux douves ornementales. La cour d'honneur est entourée de grands arbres, chênes et tilleuls, pour l'essentiel. Derrière le château, le théâtre apparaît dans l'écrin des bois, au bout de la grande pelouse bordée de longues allées.; une guirlande souple de rosiers lianes souligne la rectitude charmilles taillée et les décorent en même temps ; à leur pied courent des plates-bandes de vivaces, de roses et de petits arbustes (camélias, rhododendrons, deutzias, viburnums, pivoines, hydrangeas, iris, etc.) ; leur ordonnancement est guidé par les différentes expositions, ainsi que par des partis pris de couleurs (feuillages et fleurs) aux tons majoritairement pastel.

Une petite roseraie complète cet ensemble, elle développe une collection d'environ 200 variétés de roses anciennes et modernes. Plusieurs nouveaux jardins ont pris naissance à l'abri des charmilles : jardin du bois, jardin anglais, et le dernier né est une petite collection de chênes rares,

de bouleaux à belles écorces, de magnolias et de camélias.

#### IV. PRESENTATION DU SECTEUR

##### 1. Histoire du secteur

Le château de la Moglais s'inscrit en périphérie du bourg de La Poterie.

La Poterie est à l'origine un village de potiers sur la paroisse de Maroué. Ce bourg est formé par un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Maroué. Cité dès 1425 dans les textes (archives des Côtes-d'Armor, 1E101), le village « La Poterie » se constitue dès 1500 et sa chapelle dès 1537 (archives des Côtes-d'Armor, 1E220).

La chapelle devient une église paroissiale dès 1607 (archives des Côtes-d'Armor, 1E579 et 2G109). " En 1721, La Poterie est détachée de Maroué ainsi que les chapelles Saint-Eutrope et Sainte-Catherine.

Érigé en commune en 1790, puis amputé au profit de Lamballe (ordonnance en date du 14 juillet 1830), le territoire de La Poterie est agrandi, en 1830, au détriment de Trégomar (ordonnance royale du 28 avril 1830). Par arrêté préfectoral du 29 décembre 1972, la commune de la Poterie se trouve fusionnée avec celle de Lamballe le 1er janvier 1973.

L'histoire du château de La Moglais, d'abord manoir débute dans les années 1520 lorsque les de Lescouët, une riche famille d'employés municipaux lamballais, décide de bâtir la partie centrale du château.

En 1661, le château devient la propriété du seigneur du Bouilly. Cette famille de la Poterie profite alors de sa prospérité pour agrandir l'édifice : les deux pavillons latéraux voient le jour en 1734 et avec eux les quelques spécificités de l'architecture du château comme ses angles arrondis.

Au milieu du XVIIIe siècle, une héritière du Bouilly épouse un La Moussaye, une grande famille du Penthièvre qui hérite donc du château. Mais vient alors la Révolution française. Elle oblige la famille à émigrer. La Moglais est détruit, en partie pillé... Ce n'est qu'en 1814 qu'Amaury-Guillaume de la Moussaye reprend possession du château. Il décide de tout rebâtir à l'identique. Il aménage le parc et décide de construire un théâtre et une orangerie qu'il décore à l'italienne.

En 1850, à la mort de celui qui lui a redonné sa splendeur, le château se dégrade. « Les générations suivantes habitaient à Paris et n'avaient pas la même énergie », explique le propriétaire. La Moglais n'est plus qu'un lieu de villégiature estival. La propriété est reprise par Geoffroy de Longuemar qui lance de vastes travaux de rénovation (toiture, électricité, restauration du jardin).

##### 2. Analyse du développement urbain

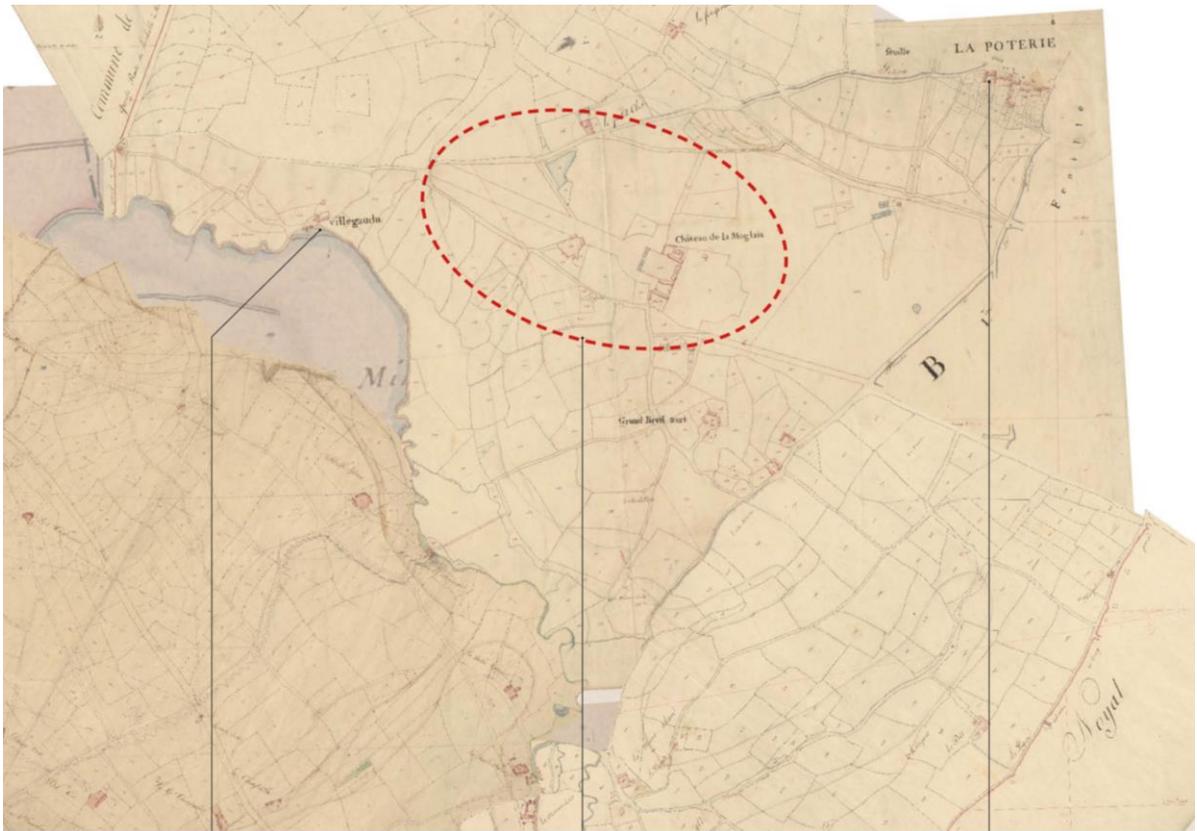
Sur le cadastre napoléonien, le secteur se caractérise par des fermes isolées installées le long de voies et chemins, par le château de la Moglais, mais également par le petit bourg de la Poterie.

Si la composition du château et de son parc semble avoir peu évolué depuis 1830, on note que le bourg de la Poterie, les fermes et la ville de Lamballe se sont très largement étendus depuis le XIXe siècle.

Autour des petites fermes, des bâtiments agricoles types de hangars ont été construits. Malgré tout ces ensembles de fermes restent des éléments isolés entourés d'espaces libres cultivés.

Le bourg de la Poterie, organisée initialement autour de l'actuelle avenue des Potiers va connaître une extension importante avec la création de nombreux lotissements pavillonnaires.

Lamballe va également connaître une très large extension urbaine sur son flanc Est avec la construction de lotissement pavillonnaire, mais également avec l'aménagement du plan d'eau Gaudu. Cette extension urbaine a été limitée par la voie ferrée qui définit une limite géographique entre Lamballe, la Poterie et le château de la Moglais.



LE GOUessant

CHÂTEAU DE LA MOGLAIS

BOURG DE LA POTERIE

*Cadastré dit Napoléonien, La Poterie, 1830, AD Côtes d'Armor*



AMÉNAGEMENT DU PLAN  
D'EAU ET DU PARC DE LA VILLE  
GAUDU

VOIE FERRÉE

DÉVELOPPEMENT SUR LA BASE  
DU LIEU DIT DU «GRAND  
BREIOL AURI»)»

DÉVELOPPEMENT DU BOURG  
DE LA POTERIE AUTOUR DE LA  
ROUTE GRAND CHEMIN

*Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr*

### 3. Morphologie du secteur

Le château s'installe entre l'extension urbaine de Lamballe datant des années 80 et le bourg de la Poterie très largement étendue. Les abords directs du château demeurent des espaces libres de constructions qui supportent soit des boisements denses, soit des parcelles cultivées ponctuées par des fermes isolées.

Autour des noyaux urbains initiaux, des lotissements pavillonnaires organisés autour de trame viaire régulière, ont vus le jour dans les années 70 et 80.

### 4. Vues et environnement actuel du monument historique



- Alignement arboré
- Masse arborée (boisement)
- Vues sur les éléments paysagers
- X Vues limitées / entravées





Depuis le Château de la Moglais on distingue peu voir pas les secteurs bâtis installés à proximité. La longue allée bordée par un double alignement arboré n'ouvre pas de perspectives sur le grand paysage. Ce double alignement est cependant visible depuis un tronçon de la D28. Le tissu urbain de Lamballe est uniquement perceptible depuis les voies d'accès au domaine.

La très large masse arborée qui entoure le château s'affirme comme une barrière visuelle. En effet il n'existe pas de perméabilité des vues sur le château ou sur le parc depuis les axes qui entourent le château de la Moglais.

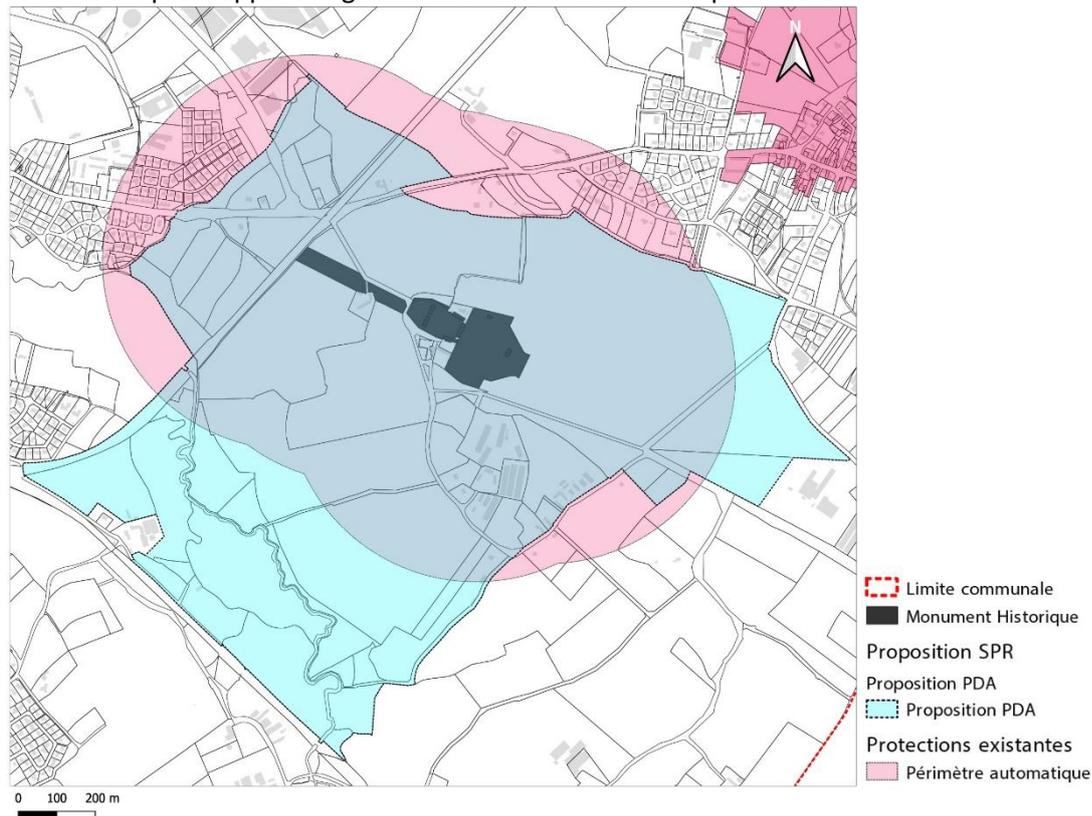
Depuis les lotissements de la Poterie et les fermes isolées, aucune vue sur le château n'a pu être recensée.

Les arbres et haies arbustives qui entourent et caractérisent le parc du château isolent ainsi visuellement le Monument Historique.

## V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

### 1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



Le périmètre actuel couvre un rayon de 500 mètres autour du château et de son parc. C'est ainsi un périmètre assez étendu qui couvre à la fois les boisements qui bordent le parc, les parcelles cultivées, mais également une partie des lotissements de la Poterie et du quartier du plan d'eau de la ville-Gaudu.

### 2. Zonage du PLU

La sectorisation du PLU à proximité du monument historique intègre

- Les zones déjà urbanisées :
  - UB pour les lotissements récents
  - UE pour les équipements
- Les zones naturelles
  - N pour les parcelles bocagères et boisées
- Les zones à bâtir
  - AUB pour les parcelles à urbanisées (proche du bourg de la Poterie)

### 3. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte la longue perspective ouvrant sur le château et les alignements arborés qui l'accompagnent
- > Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant, notamment des bâtiments ruraux
- > Prendre en compte les frondaisons arborées et les boisements qui limitent fortement les vues sur le château et son parc

#### 4. Proposition de périmètre délimité des abords

- **Philosophie générale**

Pour définir le périmètre délimité des abords autour du château de la Moglais, plusieurs choix ont dicté la géométrie présentée :

- La mise en valeur du monument Historique, ses abords directs, mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La cohérence des tissus qui entourent le château,
- La prise en compte des ruptures visuelles et des écrans végétaux qui forment l'écrin du château et de son parc.

- **Description du périmètre proposé**

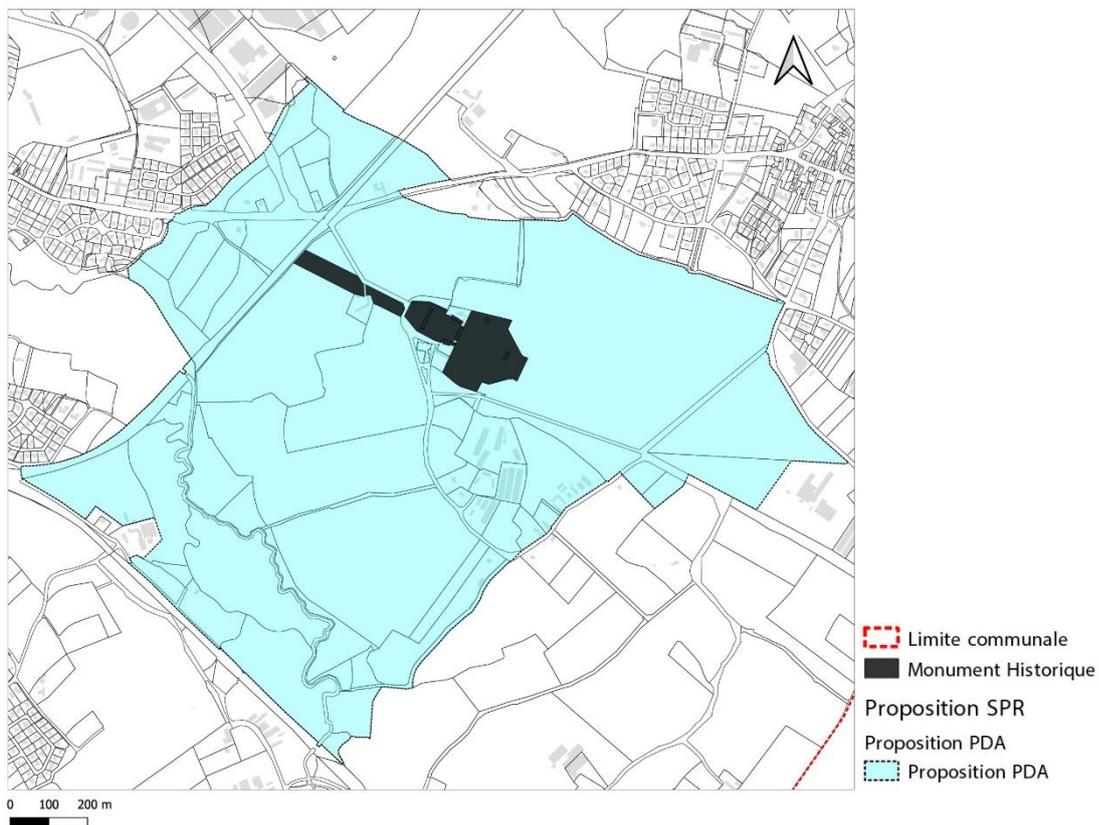
Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface reste proche de celle du périmètre automatique et s'appuyant sur le plan parcellaire.

Le périmètre est délimité selon les modalités suivantes :

- Au Nord :
  - La limite est fixée à la rupture entre les parcelles bâties des lotissements au Sud-Ouest du bourg historique de la Poterie et parcelles libres de constructions boisées ou cultivées.
- À l'est:
  - La limite est fixée sur la rupture entre parcelles boisées et les parcelles des exploitations agricoles du lieu-dit « Coopel »
- Au sud :
  - Le périmètre intègre la ferme du « Grand Breil » en raison de sa proximité géographique avec le château de la Moglais. Bien que les constructions demeurent imperceptibles depuis le château ou son parc, il s'agit de conserver un regard sur l'évolution de l'exploitation agricole et notamment sur les équipements techniques qui pourraient être installés (panneaux solaires, silos, traqueur solaire, etc.)
  - Le périmètre intègre également les parcelles libres entourant le Gouessant jusqu'aux voies ferrées qui forment l'écrin paysager des lieux.
- Au Nord-Ouest, le périmètre proposé porte au-delà de la limite créée par l'infrastructure ferroviaire en intégrant les parcelles libres de constructions afin de prendre en compte les vues existantes sur l'allée d'accès au château, axe protégé au titre des Monuments Historiques.

Le périmètre délimité des abords, ainsi fixé, porte essentiellement sur des parcelles libres de constructions cultivées ou boisées.

Il permet aussi de prendre en compte l'exploitation agricole en contact direct avec le château et son parc.



Surface du périmètre actuel : **1 588 561<sup>2</sup>**  
Surface du périmètre proposé : **1 730 314 m<sup>2</sup>**